



Общество с ограниченной ответственностью
«СтройПроектЭкспертиза»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «СтройПроектЭкспертиза»
_____ Яхин Рамиль Харисович
«04» февраля 2021 г.

М.П.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПОВТОРНОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

Наименование объекта экспертизы

Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартотеля, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44.

Вид объекта экспертизы

Проектная документация

Вид работ

Строительство



1. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «СтройПроектЭкспертиза».

ИНН 7722322024, КПП 772201001, ОГРН 1157746279558.

Адрес: 109029, г. Москва, Михайловский проезд, д. 3, строение 66.

1.2. Сведения о заявителе

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТИПОВОГО И ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ КОМПЛЕКСОВ ЗДАНИЙ КУЛЬТУРЫ, СПОРТА И УПРАВЛЕНИЯ ИМЕНИ Б.С. МЕЗЕНЦЕВА".

ИНН 7730160190, КПП 770601001, ОГРН 770601001.

Адрес: 115184 г. Москва, Казачий 1-й переулок, дом 8, строение 1, комната 1.

1.3. Основания для проведения экспертизы.

Заявление на проведение негосударственной экспертизы от 24.11.2020 г.

Договор № 11/2 ПИ-СПЭ-2020 от 24.11.2020 г. между ООО «СтройПроектЭкспертиза» и ООО «ЦНИИЭП ИМ. Б.С. МЕЗЕНЦЕВА».

1.4. Сведения о заключении государственной экологической экспертизы

В соответствии с частью 6 статьи 49 Федерального закона от 29.12.2004 г. №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации», заключение государственной экологической экспертизы в отношении рассматриваемой документации не требуется.

1.5. Сведения о составе документов, предоставленных для проведения экспертизы

Откорректированная проектная документация.

1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения экспертизы

Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту капитального строительства «Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартаментов, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44» № 23-2-1-3-038411-2019 от 25.12.2019 г., выданное ООО НПЦ «ПЕРСПЕКТИВА». Положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту капитального строительства «Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартаментов, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44. Корректировка» № 23-2-1-2-066237-2020 от 17.12.2020 г., выданное ООО «СтройПроектЭкспертиза».

2. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы проектной документации

2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация.

2.1.1. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес или местоположение

Наименование объекта: Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного

строительства и строительство апартаментов, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44.

Местоположение: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.

Вид работ: строительство.

Тип: нелинейный.

Функциональное назначение: апартаменты.

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Технико-экономические показатели:

Площадь балконов корпус 1 - 658,6 кв.м.

Площадь балконов корпус 2 - 338,9 кв.м.

Площадь балконов корпус 3 - 378,3 кв.м.

Площадь балконов корпус 4 - 1 770,9 кв.м.

Остальные технико-экономические показатели объекта капитального строительства остались без изменений. Представлено положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту капитального строительства «Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартаментов, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44. Корректировка» № 23-2-1-2-066237-2020 от 17.12.2020 г., выданное ООО «СтройПроектЭкспертиза».

2.2. Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация

Не имеется.

2.3. Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства (реконструкции, капитального ремонта)

Собственные средства заказчика. Финансирование работ по строительству объекта капитального строительства предполагается осуществлять без привлечения средств, указанных в части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.4. Сведения о природных и иных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство (реконструкцию, капитальный ремонт)

Сведения о природных и иных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) остались без изменений. Представлено положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту капитального строительства «Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартаментов, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44» № 23-2-1-3-038411-2019 от 25.12.2019 г., выданное ООО НПЦ «ПЕРСПЕКТИВА».

2.5. Иные представленные по усмотрению заявителя сведения, необходимые для идентификации объекта капитального строительства

Не имеются.

2.6. Сведения о сметной стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта) объекта капитального строительства

Не имеются.

2.7. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «СочиОйлСтрой».

ИНН 2320094347, КПП 232001001, ОГРН 1022302950020.

Адрес: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Роз, д. 48, к. 7.

2.8. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших проектную документацию

Общество с ограниченной ответственностью «ЦНИИЭП им. Б.С. Мезенцева».

ИНН 7730160190, КПП 770601001, ОГРН 1157746419335.

Адрес: 119017, город Москва, 1-й Казачий переулок, дом 8 строение 1, этаж подвал ком 1.

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации 468 от 27.08.2020 г. № СРО-П-163-20122010.

2.9. Сведения об использовании при подготовке проектной документации проектной документации повторного использования, в том числе экономически эффективной проектной документации повторного использования

Не имеется.

2.10. Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на разработку проектной документации

Основания для проектирования:

Решение заказчика.

Задание на корректировку проектной документации.

2.11. Сведения о кадастровом номере земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (при наличии)

Сведения о кадастровом номере земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, остались без изменения. Представлено положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту капитального строительства «Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартотеля, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44» № 23-2-1-3-038411-2019 от 25.12.2019 г., выданное ООО НПЦ «ПЕРСПЕКТИВА».

2.12. Сведения о документации по планировке территории о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Сведения о документации по планировке территории о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства остались без изменений. Представлено положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по

объекту капитального строительства «Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартаментов, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44» № 23-2-1-3-038411-2019 от 25.12.2019 г., выданное ООО НПЦ «ПЕРСПЕКТИВА».

2.13. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения остались без изменений. Представлено положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту капитального строительства «Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартаментов, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44» № 23-2-1-3-038411-2019 от 25.12.2019 г., выданное ООО НПЦ «ПЕРСПЕКТИВА».

2.14. Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования

Не имеется.

4.2. Описание технической части проектной документации

4.2.1. Состав проектной документации (с учётом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)

Состав проектной документации:

Раздел 1 «Пояснительная записка».

Раздел 3 «Архитектурные решения».

4.2.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации

Раздел 1 «Пояснительная записка»

Пояснительная записка содержит реквизиты документов, на основании которых принято решение о разработке проектной документации.

Представлено заверение главного инженера проекта о том, что корректировка проектной документации разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Перечень исходных данных, на основании которых в проектной документации предусмотрены решения, обеспечивающие конструктивную надежность, взрывопожарную и пожарную безопасность объекта, защиту окружающей природной среды при его эксплуатации и отвечающие требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации остались без изменений. Представлено положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту капитального строительства «Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартаментов, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44» № 23-2-1-3-038411-2019 от 25.12.2019 г., выданное ООО НПЦ «ПЕРСПЕКТИВА». Представлено положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту капитального строительства «Разработка проектной документации на завершение строительства с

изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартотеля, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44. Корректировка» № 23-2-1-2-066237-2020 от 17.12.2020 г., выданное ООО «СтройПроектЭкспертиза».

Раздел 3 «Архитектурные решения»

В соответствии с заданием на корректировку проектной документации в раздел внесены изменения габаритов помещений и их расположения, уточнение функционального назначения некоторых помещений.

Корпус 1:

- отм. -6,300. размещение насосной станции пожаротушения. Помещение №5;
- отм. -3,900. В осях И-К/19-20, И- К/27-30 предусмотрено размещение 4 номеров типа «студия» Помещения № 40.1, 40.2, 40.3 № 41.1, 41.2, 41.3 № 42.1, 42.2, 42.3 № 43.1, 43.2, 43.3; помещение охраны располагается в осях И-К/30-31 Помещение №22;
- Отм.26,700; 30,00 в осях М-Н/25-26 предусмотрена жилая комната для близлежащего номера Помещения № 5.9, 5.10;
- Отм. -3,900 и 0,00 наименование помещения № 20 и 20а приведено в соответствие с разделом «Технологические решения». Наименование помещений «Мини-маркет».

Корпус 2.

- Отм. -3,300: В осях 3-8/А-И Предусматриваются культурно-досуговые помещения (Выставочный зал) Помещения № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;
- Отм. -3,300: В осях 7-8/В-Д Предусматриваются перепланировка административных помещений с организацией дополнительного выхода. Помещения № 8, 9, 10, 11;
- Отм. -3,300: В осях 5-7/В-Д Предусматривается перепланировка входной группы жилой части корпуса с изменением расположения помещения охраны. Помещения № 12, 13, 14, 15, 16.

Корпус 3.

- Отм. -3,300: в осях 5-7/В-Д Предусматривается размещение диспетчерской. Помещение № 11;
- Отм. -3,300: в осях 2-8/В-Е Изменение расположения технических помещений: водомерного узла, ИТП, венткамеры. Помещения № 3, 4, 5;
- Отм. -3,300: в осях 4-6/Д-Е Добавлено техническое помещение венткамера, помещение № 10;
- В осях 3-6/А-И предусматриваются административные помещения. Помещение № 1.

Корпус 4.

На отм. -6,900 (-2этаж):

- Предусматривается размещение машиномест в осях 1-3/Ф-АА
- Предусматривается размещение машиномест в осях 3-5/ЖЖ-ЕЕ
- Изменяется расположение технического помещения № 32 в осях 5-6/ЖЖ-ЕЕ
- Предусматривается размещение зависимых машиномест в осях 19-49/Л-И
- Предусматривается размещение технических помещений № 47, 46, 50 (помещение для разводки инженерных коммуникаций)
- Предусматривается размещение зависимых машиномест в осях 48-69/А-В
- Предусматривается размещение зависимого машиноместа в осях 63-65/ББ
- Предусматривается размещение машиномест в осях 29-32/ЕЕ-ЖЖ
- Изменение габаритов технического помещения № 45 в осях 33-40/ЕЕ-ЖЖ
- Изменение габаритов технического помещения № 40 в осях 47-57/ББ-ДД
- Перепланировка группы помещений в осях 71-73 /Р-Ш в связи с уточнением вертикальной отметки выхода на прилегающую территорию. Помещения № 34, 25.2, 73.
- Изменение назначения помещения № 43 в осях 52-55/И-К - помещение хранения велосипедов.

-Изменение назначения помещения № 49 в осях 74-76/И-М - помещение хранения велосипедов.

-Изменение габаритов помещений №29, 44, 51. В осях 76-78/Ж-Р

На отм. – 3,75 (-1этаж):

-Предусматривается размещение помещений № 132 – Коференц-зал; Помещений культурно-досугового назначения № 121, 145, 120, 143, 146, 65, 118а, 118б, 144, 147, 68а, 68б; Помещений бытового обслуживания № 140, 69, 92, 93; Помещений складского назначения категории В4 №131, 90, 91; Помещений физкультурно-оздоровительного назначения-спортзал №125, 148, 149, 150. В осях 1-54/И-ЖЖ

-Предусматривается размещение технических помещений № 141, 142, 130

-Предусматривается изменение размещения технических помещений № 130

-Предусматривается перепланировка размещения помещений № 78, 77, 80, 79 в осях 59-63/Ж-Л

-Предусматривается размещение вентиляционных шахт воздухозабора в осях 74-75/Г-Д; 55-56/ББ; 39/ДД

-Перепланировка группы помещений в осях71-73 /Р-Ш в связи с уточнением вертикальной отметки выхода на прилегающую территорию. Помещения № 35, 1.1.

На отм. 0,00 (1 этаж):

-Предусматривается размещение номеров в осях 1-3/АА-ГГ

-Предусматривается размещение номеров в осях 4-5/АА-ГГ

-Предусматривается размещение номеров в осях 22-28/АА-ЕЕ

-Предусматривается размещение номеров в осях 49-57/П-Э

На отм. 3,30 –27,30 (2-10 этажи):

-Предусматривается размещение номера в осях 27-31/Э-Т (22*-24/И-Д)

-Предусматривается размещение номера в осях 54-59/Ж-Л(41*-44/Г-А)

Внесены соответствующие изменения в текстовую и графическую часть раздела.

Уточненные ТЭП объекта:

Основные технико-экономические показатели:	Корпус 1	Корпус 2	Корпус 3	Корпус 4
Площадь участка проектирования по ГПЗУ, га	5,64			
Площадь участка в границах проектирования, га	5,29			
Площадь застройки, кв.м	3 500,0	1160,0	1132,0	4 074,0
Этажность	8-11	4	2	12
Общая площадь здания, кв.м	34 160,0	4 150,0	2 620,0	55 800,0
Площадь балконов (указана отдельно), кв.м.	658,6	338,9	378,3	1770,9

Площадь эксплуатируемой кровли (указана отдельно), кв.м		390,0	958,0	
Строительный объем, м ³	120 630,0	16 830,0	10 604,0	187 350,0
в том числе: подземной части	5 520,0	3 410,0	3 194,0	57 420,0
наземной части	115 122,0	13 420,0	7 410,0	129 930,0
Количество номеров	637	49	29	796
Численность проживающих, чел.	673	49	29	818
Площадь номерного фонда, кв.м	51 656,3			
Площадь нежилых помещений, кв.м	8 697,3			
Площадь кладовых, кв.м	880,8			

Остальные проектные решения остались без изменений. Представлено положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту капитального строительства «Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартотеля, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44» № 23-2-1-3-038411-2019 от 25.12.2019 г., выданное ООО НПЦ «ПЕРСПЕКТИВА». Представлено положительное заключение экспертизы проектной документации по объекту капитального строительства «Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартотеля, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44. Корректировка» № 23-2-1-2-066237-2020 от 17.12.2020 г., выданное ООО «СтройПроектЭкспертиза».

4.2.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы **Раздел 1 «Пояснительная записка»**

Оперативные изменения в рассматриваемый раздел проектной документации в процессе проведения экспертизы не вносились.

Раздел 3 «Архитектурные решения»

Оперативные изменения в рассматриваемый раздел проектной документации в процессе проведения экспертизы не вносились.

5. Выводы по результатам рассмотрения

5.1. Выводы в отношении технической части проектной документации

5.1.1. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов

Корректировка проектной документации объекта «Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартаментов, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44» соответствует:

- требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности.
- требованиям по составу и содержанию «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87
- заданию на проектирование и результатам инженерных изысканий.

6. Общие выводы.

Корректировка проектной документации объекта «Разработка проектной документации на завершение строительства с изменением функционального назначения объектов незавершенного строительства и строительство апартаментов, по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Крымская, 44» соответствует:

- Требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности.
- Требованиям по составу и содержанию «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87

7. Рекомендации организации, проводившей негосударственную экспертизу

Ответственность за внесение во все экземпляры проектной документации и технических отчетов по инженерным изысканиям изменений и дополнений по замечаниям, выявленным в процессе проведения негосударственной экспертизы, возлагается на Заказчика и проектировщика.

8. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение экспертизы

Эксперты:

Эксперт по направлению деятельности 2.1.
«Объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные решения, планировочная организация земельного участка, организация строительства»
Аттестат № МС-Э-17-2-7271
(19.07.2016-19.07.2021)

**Миндубаев Марат
Нуратаевич**